

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
 - 2.1 Verfahrensart
 - 2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes
 - 2.3 Umweltbelange
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.2 Planungskonzept
 - 4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Umlegung und Kosten
- 7.0 Statistik

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Bei einer örtlichen Überprüfung durch das Landratsamt Ortenaukreis wurde auf dem Flurstück 6503 („Haus am See“) festgestellt, dass die Terrasse gegenüber der Baugenehmigung von 2006 um ca. 77 m² erweitert wurde. Zudem wurde der Dachüberstand des Gaststättengebäudes genutzt, um mit Latten und PVC-Folienplatten eine Erweiterung des Gastraumes zu errichten. Diese Terrassenerweiterung sowie Gastrauernerweiterung sind bauliche Anlagen und gehören nicht zu den verfahrensfreien Vorhaben nach § 50 LBO Baden-Württemberg.

Der Gaststättenraum und damit die gaststättenrechtliche Nutzung wurde 1984 genehmigt. Allerdings entspricht die Nutzung nicht dem Bebauungsplan „Freizeitzentrum Schutterwald“, der für dieses Sondergebiet SO 3 lediglich eine Nutzung für Gemeinschaftseinrichtungen für Freizeit und Erholung (Gemeinschaftsraum, Bootsclub, Fischerhütte, Wetterschutzdach) vorsieht.

Die genehmigten baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Durch die Erweiterung des Gastraums bzw. der Terrasse ist jedoch ein baurechtliches Verfahren einzuleiten. Die zu genehmigende Nutzung entspricht nicht dem B-Plan und ist entsprechend nicht genehmigungsfähig. Durch die Terrassenerweiterung wurde scheinbar zudem das Baufenster überschritten.

Um das Vorhaben zu sichern und die gastronomische Nutzung für die Zukunft zu sichern, soll eine Teiländerung des Bebauungsplans erfolgen. Die Teiländerung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden.



4. Änderung Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald" - ohne Maßstab

Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 12.02.2024

Begründung (Entwurf Erneute Offenlage)

3 / 10

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht verlieren die Festsetzungen des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ innerhalb des Geltungsbereichs ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.994 m² und liegt nördlich der Seefläche des Baggersees im Kernort Schutterwald. Er orientiert sich an der baulich geprägten Nutzung und wird begrenzt im Norden durch die Flurstück Nr. 6507, 6506, 6505/1 und 6505, im Westen, durch das Flurstück Nr. 6504, im Süden durch das Flurstück Nr. 6503 und im Osten durch das Flurstück Nr. 6549 und 6494.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Freizeitzentrum Schutterwald" - ohne Maßstab

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

2.1 Verfahrensart

Bei der 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die angestrebten Änderungen sichern die derzeitige Nutzung des bereits seit Jahrzehnten im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen als Freizeitgelände baulich genutzten Geltungsbereiches und bilden damit die Transformation des Gebietes in den letzten ca. 15 Jahren ab. Als andere Maßnahme der Innenentwicklung wird hier verhindert, dass die Gaststätte aufgegeben werden muss und somit zur Brache wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt (Baubereich Gebäude ca. 600 m²).

Da in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan in sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu sehen sind, werden die Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten.

Ferner ist die Eingriffsregelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Es sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und damit auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ist jedoch darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen.

Gemeinde Schutterwald

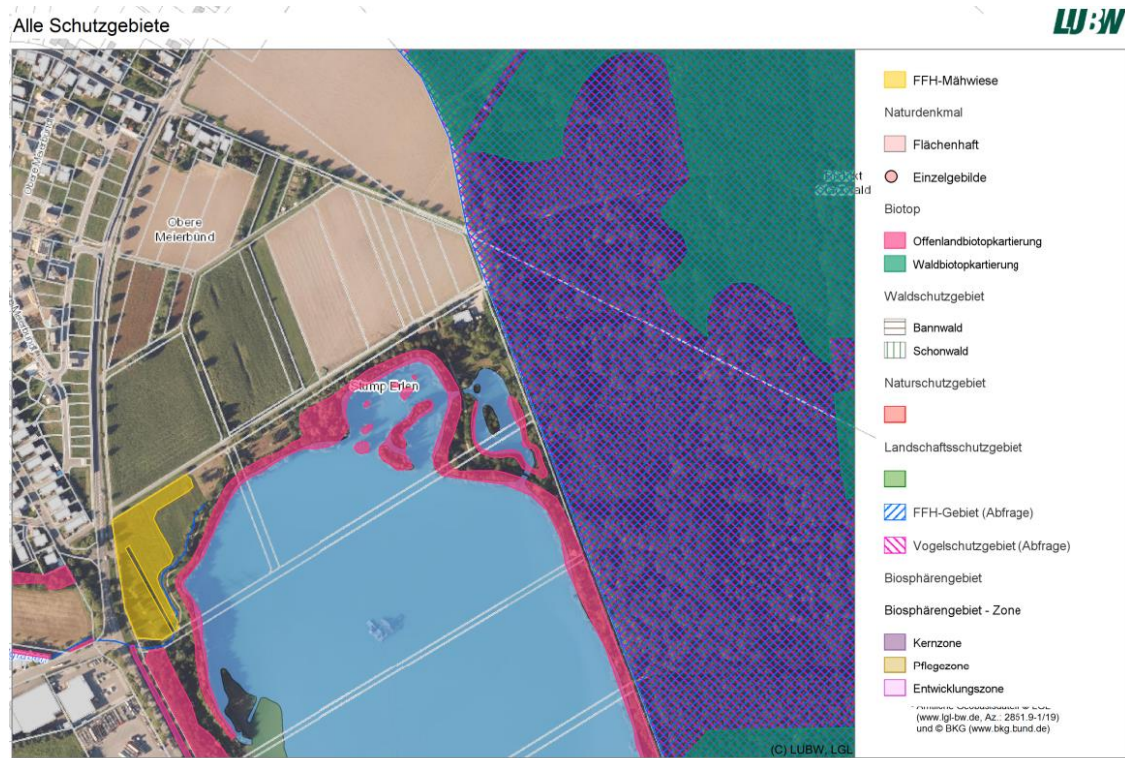
7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 12.02.2024

Begründung (Entwurf Erneute Offenlage)

5 / 10

Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die angrenzenden Schutzgebiete werden durch die 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.



Auszug aus den Online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), abgerufen am 03.05.2023

Grundsätzlich könnte der Bebauungsplan Vorhaben ermöglichen, die zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt („Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)“, Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, 12.06.2023):

„Die angestrebte Änderung des Bebauungsplans soll die derzeitige Nutzungsform als Gastronomiebetrieb nachträglich ermöglichen – sie ist faktisch bereits seit mehreren Jahren vorhanden und stellt daher keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand dar.

Eine Bewertung des Zustandes vor Ausbau des Bestandsgebäudes in einen Gastronomiebetrieb ist rückwirkend nicht möglich, es ist aber davon auszugehen, dass das Habitatpotenzial für nahezu alle Arten(-gruppen) aufgrund der größeren Störung zu Betriebszeiten geringer geworden ist.

(...)

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung im Untersuchungsgebiet wurde Potenzial für folgende Artengruppen nachgewiesen:

- Brutvögel
- Haselmaus
- Fledermäuse
- Reptilien
- Amphibien

Bei keiner der untersuchten Arten(-gruppen) wurden Konflikte in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG festgestellt.

Sofern zukünftig weitere Eingriffe in der Planfläche „Haus am See“ geplant werden, sind ggf. Erfassungen der oben genannten Arten erforderlich.“

Da im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes keine weitere Erschließung des Gebietes vorgesehen ist, kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auf Ebene der Bebauungsplanung mit hinreichender Sicherheit für alle oben genannten Artengruppen ausgeschlossen werden.

2.3 Umweltbelange

Boden/Fläche: Es sind keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet bekannt. Durch die Innenentwicklung wird den Zielen des BauGB entsprochen, eine Neuversiegelung findet nur in geringem Maße statt. Es erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder Neuversiegelung im Außenbereich.

Gewässer: Eine Beeinträchtigung von Gewässern ist nicht zu erwarten.

Luft/Klima: Es ist mit keiner schädlichen Beeinträchtigung der Luft bzw. des Klimas zu rechnen.

Arten und Biotope: Innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden, entsprechend ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Landschafts-/Ortsbild, Erholung: Es ist keine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten.

Mensch: Weder wird der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben, noch sind Probleme hinsichtlich der Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplangebiets zu erwarten.

Sach- und Kulturgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

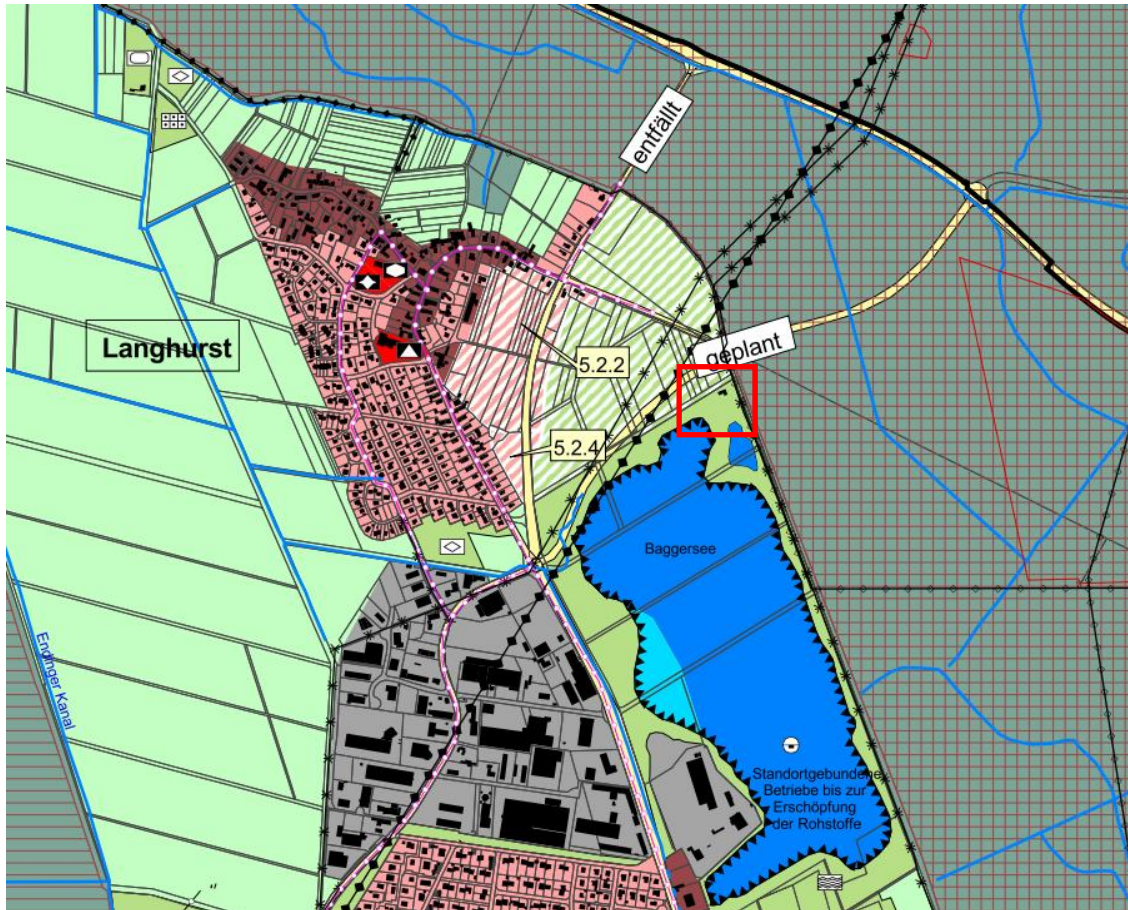
Stand: 12.02.2024

Begründung (Entwurf Erneute Offenlage)

7 / 10

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan 2009, 1. Änderung 2015, Verwaltungsgemeinschaft Schutterwald – Durbach - Hohberg – Ortenberg - Offenburg, ohne Maßstab

Im Jahr 2009 fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schutterwald - Durbach - Hohberg - Ortenberg - Offenburg (Stand 1. Änderung von 2015 in Verbindung mit der 3. Änderung 2021) - ist der Geltungsbereich der vorliegenden 7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“ als Grünfläche Bestand dargestellt.

Die vorliegende Teil-Bebauungsplanänderung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist jedoch nicht gefährdet, so dass der Bebauungsplan geändert werden kann – der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald", 5. Änderung (In Kraft seit dem 20.05.2005), der im Teilbereich durch die vorliegende 7. Teil-Änderung überplant wird. Die vorliegende 7. Teil-Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan "Freizeitzentrum Schutterwald", 5. Änderung.

Die 6. Änderung umfasst das Südufer des Sees und die angrenzenden Gebiete und trat am 05.10.2018 in Kraft).

Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 12.02.2024

Begründung (Entwurf Erneute Offenlage)

8 / 10

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden von Schutterwald östlich der Ortslage des Ortsteils Langhurst am nördlichen Ufer des Schutterwälder Baggersees.

Bebauung

Das Planungsgebiet ist schon seit Jahrzehnten mit einer Gaststätte sowie Nebenanlagen des Angelsportvereines bebaut. Die Gaststätte wurde in den 1980er-Jahren als „Anglerheim“ eröffnet, wird seit einigen Jahren als „Haus am See“ betrieben und erfreut sich großer Beliebtheit als Ausflugs- und Esswirtschaft.

Erschließung Ver- und Entsorgung

Das Grundstück im Planungsgebiet ist über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden.

Auszug Verkehrsschau Schutterwald am 14.12.2022

„Die Zufahrt zum Haus am See führt über die Gottswaldstraße Süd am südlichen Ortsende von Schutterwald-Langhurst. Die Gaststätte kann auch über einen Feldweg, die verlängerte nördliche Gottswaldstraße, erreicht werden. Die Belastung der Anlieger und Nutzer der landwirtschaftlichen Grundstücke ist hinnehmbar“. Die angrenzenden Waldwege sind nicht für den öffentlichen Verkehr befahrbar, entsprechende Ausschilderungen sind vorhanden.



Luftbild – geoportal bw

4.2 Planungskonzept

Mit der vorliegenden Teil-Bebauungsplanänderung soll auf Flurstück Nr. 6503 die Anpassung der Zweckbestimmung des Sondergebiets an die tatsächlich vorhandene Nutzung erfolgen sowie die Baubereiche modifiziert werden. Außerdem wird das Sondergebiet geringfügig nach Westen erweitert, um die dort vorhandenen Nutzungen ebenfalls zu sichern.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplans "Freizeitzentrum Schutterwald" werden überwiegend übernommen.

5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet 3 „Gaststätte und Anglerheim“ festgesetzt. Zulässig sind alle Nutzungen, die dieser Zweckbestimmung entsprechen. Durch diese Positivfestsetzung sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird definiert, um zusammen mit der gedeckelten Höhenentwicklung eine zweite Regelgröße zur dreidimensionalen Entwicklung des Baukörpers festzusetzen. Es soll maximal 1 Vollgeschoss errichtet werden.

Für die Höhe baulicher Anlagen wird eine Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhenull festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aufgrund des derzeitigen Bestands festgesetzt, so dass sämtliche baulichen Anlagen inklusive sämtlicher Terrassenflächen innerhalb des Baufensters liegen. So wird verhindert, dass wertvolle Freiräume versiegelt werden.

Die *Bauweise* wird als offene Bauweise festgesetzt.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baubereiche für die Hauptgebäude sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Dabei wird differenziert, um zu verhindern, dass überall im Geltungsbereich ungehindert Nebenanlagen entstehen können.

Bedingt durch die Lage am Übergang zum Außenbereich mit hochwertigen Grünstrukturen und damit hochwertigem Lebensraum für Tiere wird eine Festsetzung zur Außenbeleuchtung als *Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* getroffen.

Die Einzelbäume vor allem im südlichen Bereich des Geltungsbereichs werden über eine *Pflanzbindung* geschützt. Die Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei einem Ausfall durch gebietsheimische Baumarten zu ersetzen.

In der Planzeichnung ist außerdem ein *Ein- und Ausfahrverbot* am östlichen Ende des Plangebiets festgesetzt, um die Grünstrukturen dort zu schützen und keiner weiteren Versiegelung Vorschub zu leisten.

Zugunsten der terranets bw GmbH wird ein Leitungsrecht (8 m breiter Schutzstreifen) festgesetzt. Auf dieser Fläche bestehen bereits Stellplätze, diese werden gesichert. Die Errichtung von weiteren Nebenanlagen ist nicht gestattet.

Gemeinde Schutterwald

7. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum Schutterwald“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 12.02.2024

Begründung (Entwurf Erneute Offenlage)

10 / 10

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Als Örtliche Bauvorschriften werden einige wenige Festsetzungen zur Dachform und zu Dachaufbauten getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich bauliche Umformungen und/oder Erweiterung auch zukünftig gestalterisch am baulichen Bestand orientieren.

Im Hinblick auf Klimaschutz und Ökologie werden sämtliche *Flachdächer* (die für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig sind) verpflichtend als extensiv begrünte Dächer festgesetzt.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzeslage in den Klimagesetzen von Bund und Land sind die Vorgaben zu Photovoltaik mit den Vorgaben zur Dachbegrünung in Einklang zu bringen. Außerdem werden einige wenige gestalterische Vorgaben zur Modulordnung gemacht, ohne die Ausrichtung hinsichtlich optimaler Energiegewinnung einzuschränken.

Zur *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke* wird hinsichtlich des Versiegelungsgrades die Vorgabe gemacht, dass alle Flächen, die nicht unmittelbar als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Ebenso werden einige wenige Vorgaben zu Einfriedungen gemacht, vorrangig aus gestalterischen Gründen.

6.0 Umlegung und Kosten

Es ist keine Bodenordnung und/oder Umlegung erforderlich, entsprechend fallen auch keine Kosten für solche Verfahren an.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 3.994 m ²
davon	
Sondergebiet 3 „Gaststätte und Anglerheim“	ca. 3.994 m ²

Schutterwald, den

Martin Holschuh, Bürgermeister

Planschmiede

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net